La calidad de la vivienda social: los macroproyectos, posible solución?

Nicolás Rueda García

Universidad de los Andes

Mesa VIS - Diego Echeverry Campos

Abril de 2009



Suelo urbano y vivienda para la población de ingresos bajos

Estudios de caso:

Bogotá - Soacha - Mosquera

Medellín y área metropolitana

DNP - MAVDT - Banco Mundial - Cities Alliance

DPU - UCL

- Julio Dávila
- Alan Gilbert

Bogotá – Soacha – Mosquera

- Nicolás Rueda
- Hernando Vargas
- Paula Quiñones
- Maria Carrizosa
- Nicolás Van Hemelryck

resumen de la presentación

- Enfoque del estudio
- Lógicas de ocupación del suelo para vivienda formal e informal
- Costos de la formalidad y la informalidad
- Encuestas sobre la vivienda
- Lineamientos para una política
- Macroproyectos y calidad del hábitat

enfoque del estudio

- En el caso colombiano, un análisis de las condiciones de la oferta de vivienda social urbana no puede limitarse a los factores que restringen el mercado.

- Es necesario considerar las políticas nacionales y las instituciones que las formulan e implementan, asi como las características socioeconómicas de quienes demandan vivienda (incluyendo a los arrendatarios).

- Además, deben considerarse las características de quienes componen la oferta (incluyendo a los arrendadores), asi como los marcos de planificación y la implementación de los planes, la provisión de servicios públicos y la generación de espacio público.

enfoque del estudio

- El alcance de una política de vivienda está necesariamente limitado cuando el entorno se caracteriza por una oferta informal amplia, tasas de desempleo altas , demandantes vinculados primordialmente al sector informal de la economía y, en algunos casos, por una acción estatal débil.

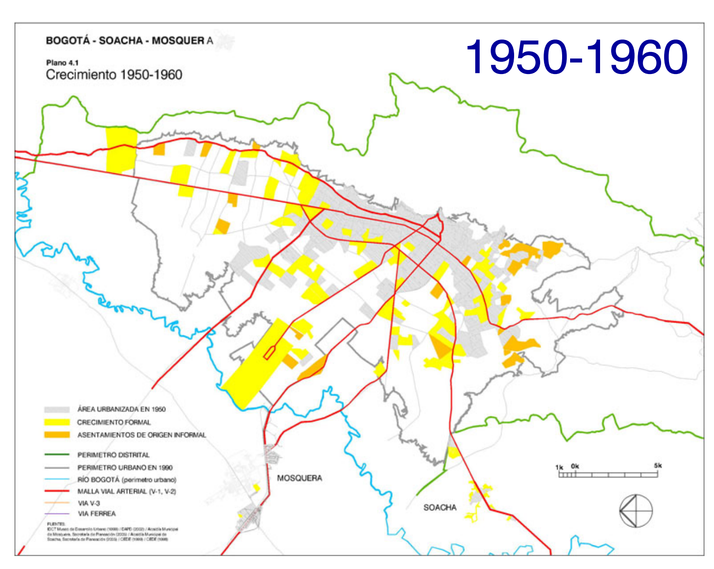
1. Lógicas de ocupación del suelo para vivienda formal e informal

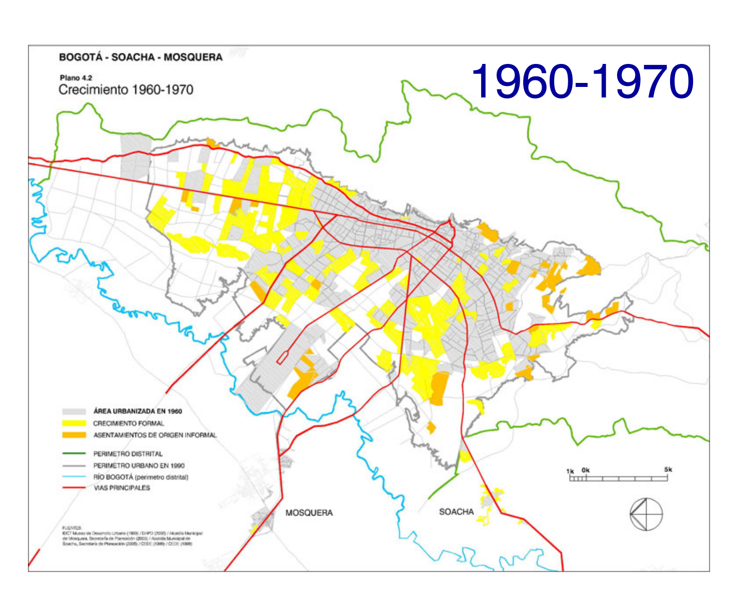
contexto

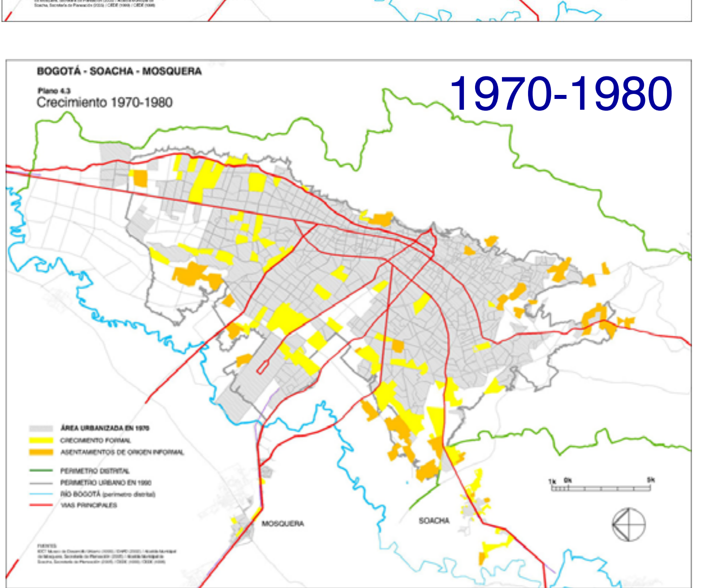
- Se ha adelantado una revisión histórica del proceso de urbanización en el período 1950-2000, orientada a identificar los patrones de crecimiento urbano, formal e informal, en los tres centros urbanos.
- Se acordó con las entidades promotoras, que el análisis fuera principalmente descriptivo, sin profundizar en el impacto que las políticas gubernamentales hubieran podido ejercer en los patrones de crecimiento de la ciudad.

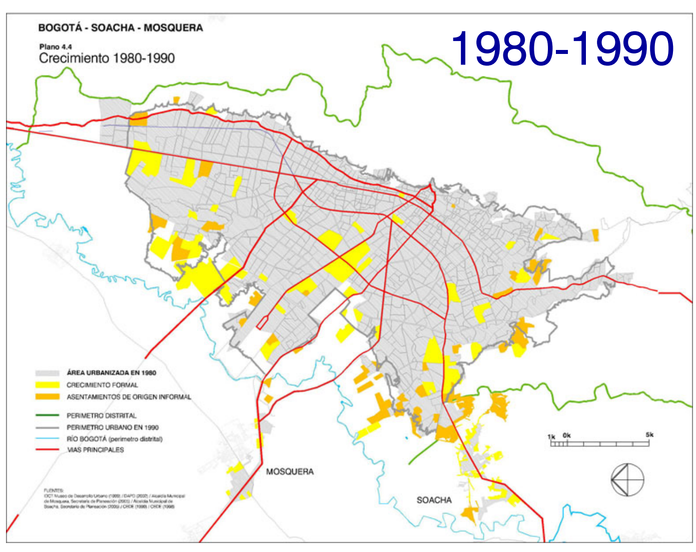
- En los casos de Soacha y Mosquera, los tiempos y el nivel de detalle de los análisis corresponden a la disponibilidad de información gráfica histórica, así como al nivel de desagregación de la información censal.

crecimiento 1950-1990

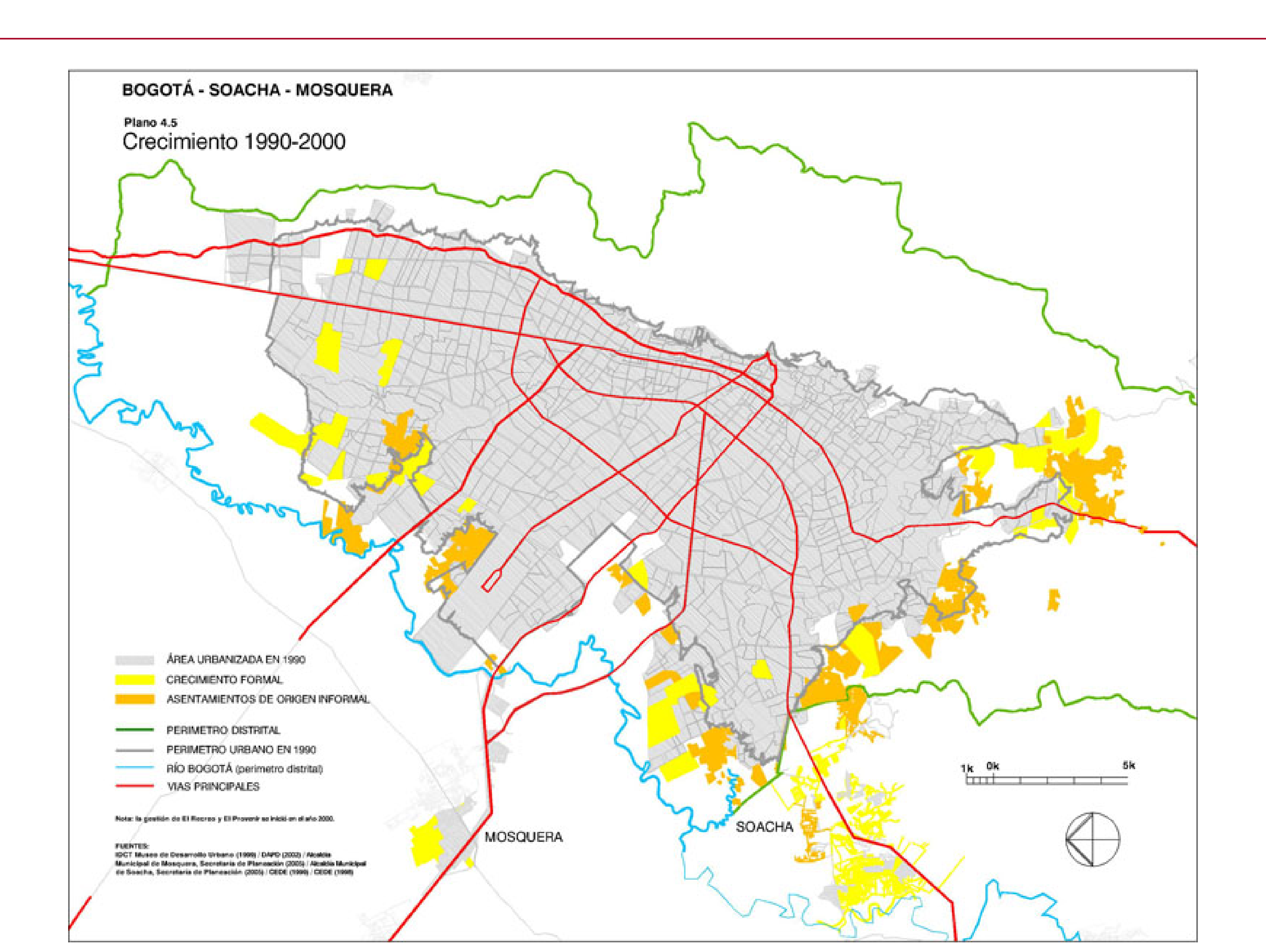




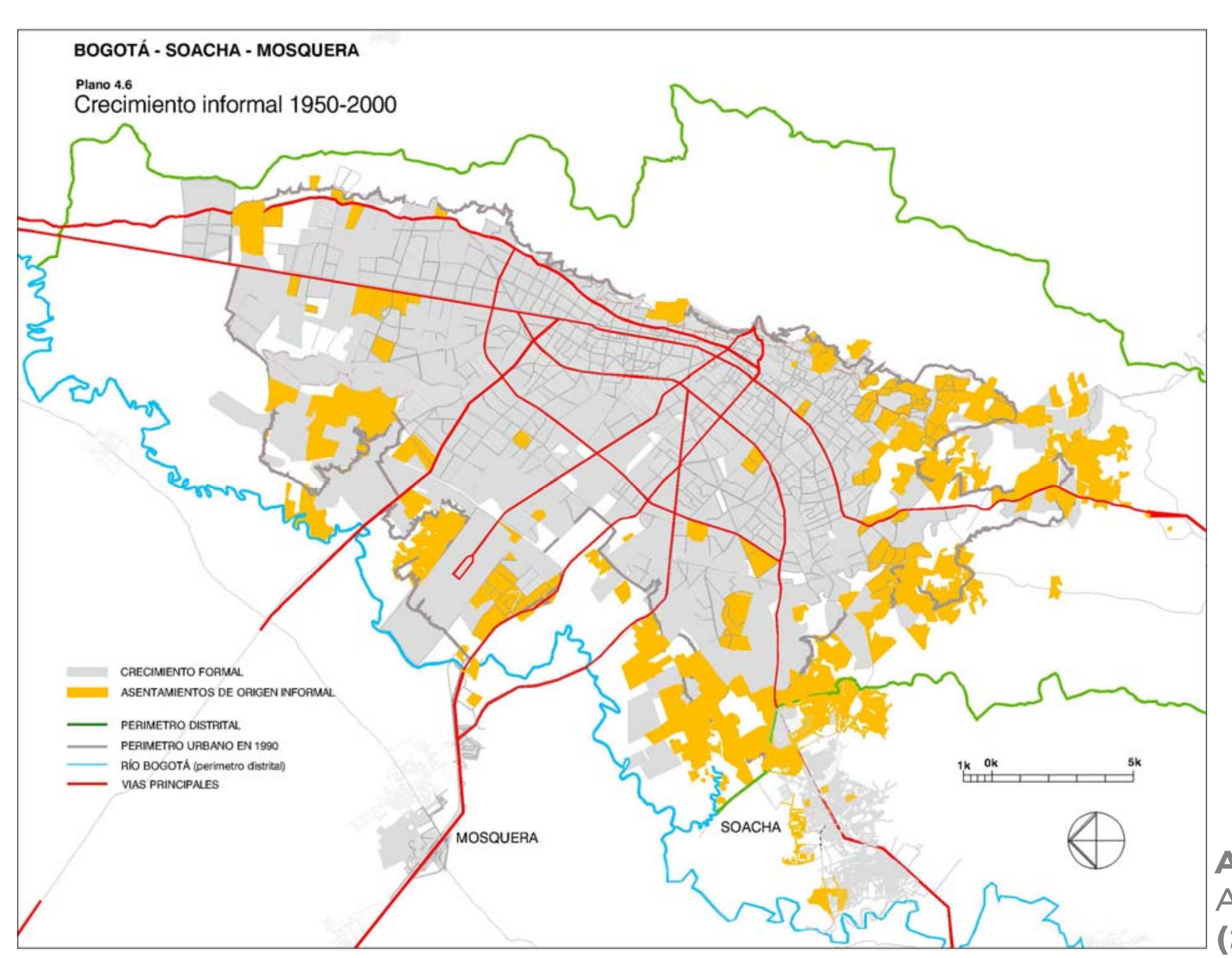




crecimiento 1990-2000



Bogotá D.C.: crecimiento informal 1950-1990



AREA TOTAL 29.957 ha.
AREA Crec.Inf. 7.599 ha.
(25% DEL AREA TOTAL)

crecimiento urbano 1950-2000

Bogotá

Crecimiento urbano total, formal e informal (1950-2000)

Crecimiento urbano (Ha)

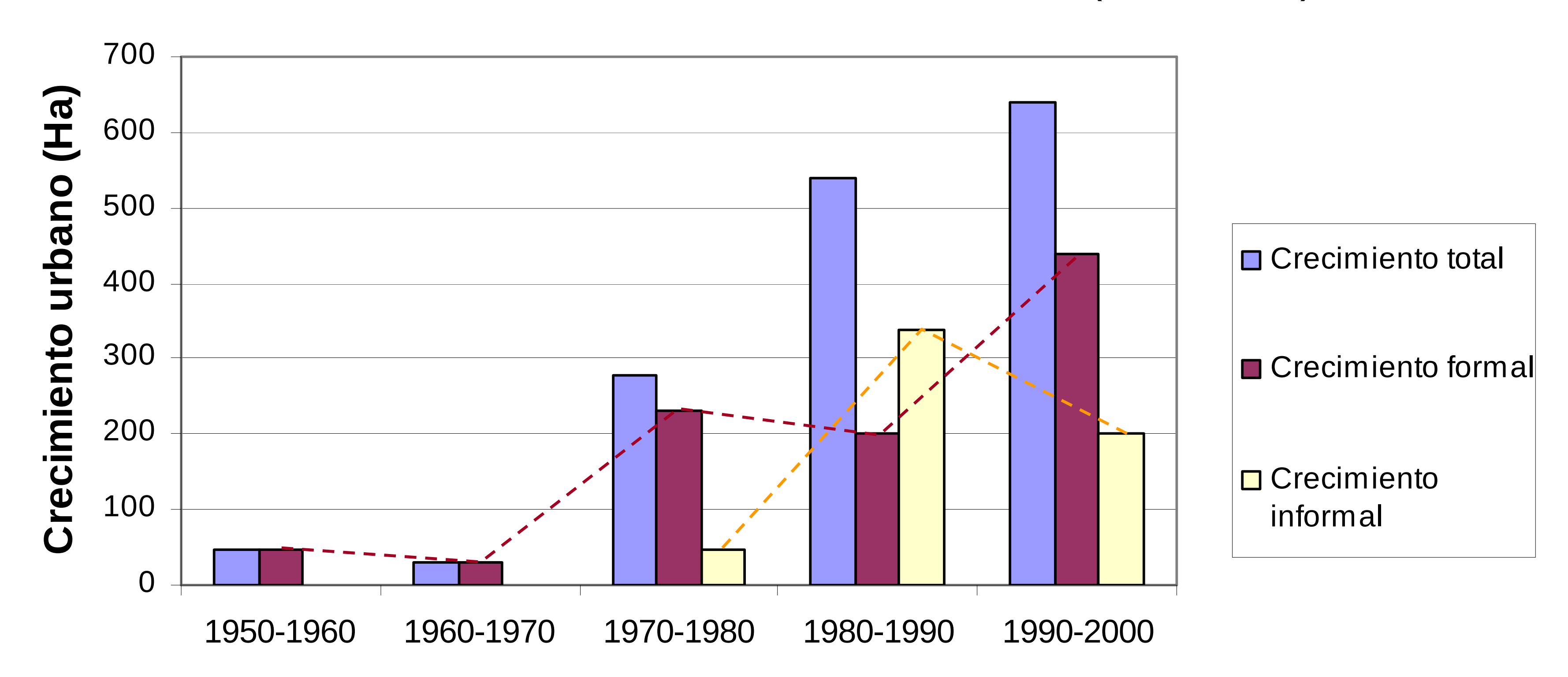
7.000
6.000
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
0

1950-1960 1960-1970 1970-1980 1980-1990 1990-2000

Crecimiento total
Crecimiento formal
Crecimiento informal

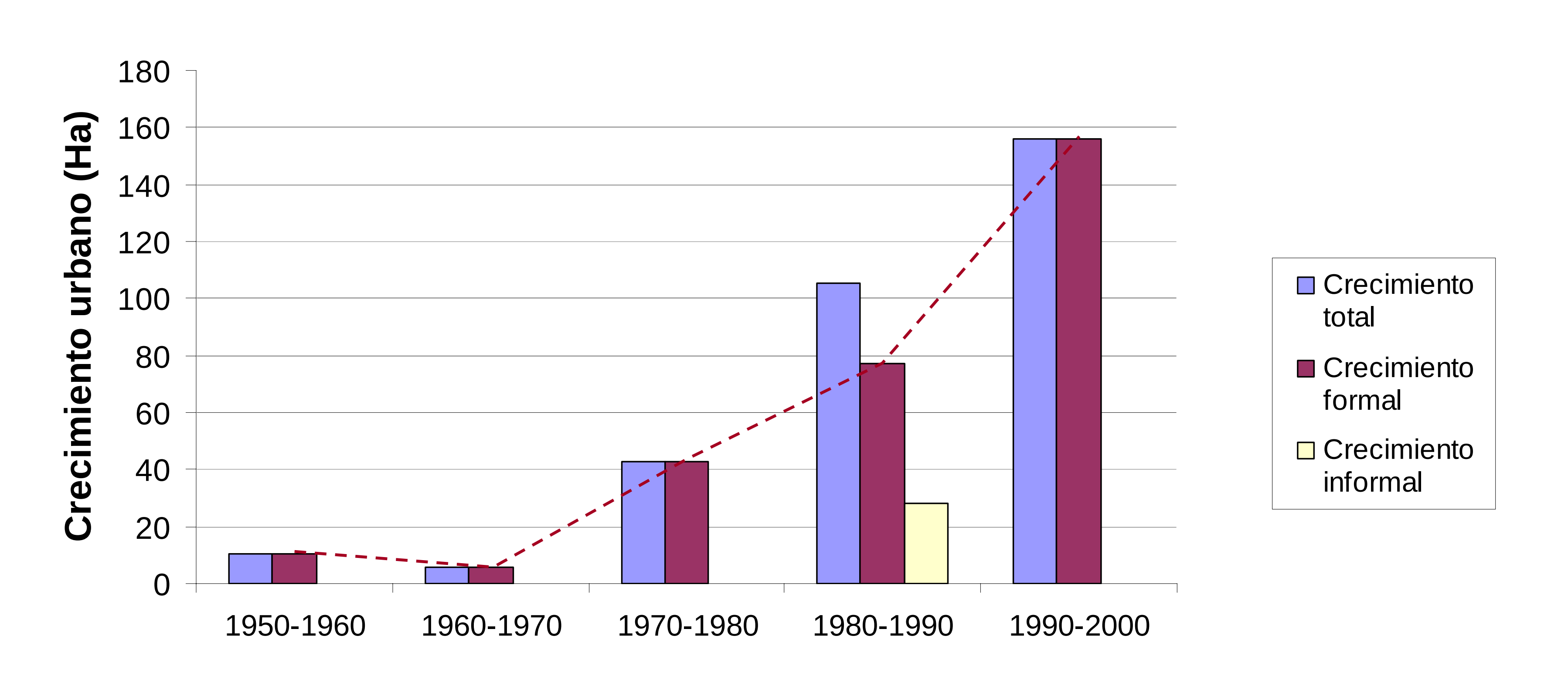
FUENTES: Cálculos presente estudio

crecimiento urbano 1950-2000



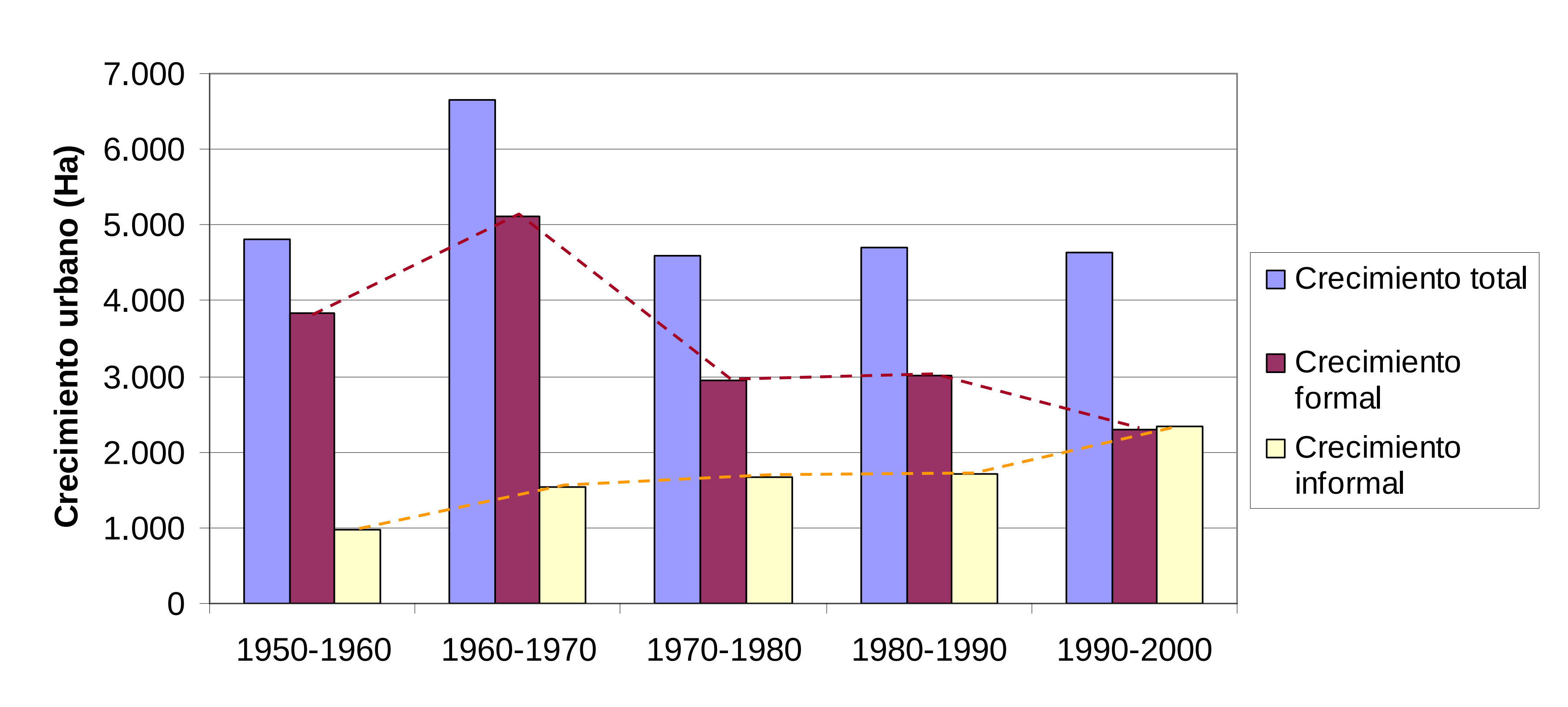
FUENTES: Cálculos presente estudio

crecimiento urbano 1950-2000



FUENTES: Cálculos presente estudio

crecimiento urbano 1950-2000



FUENTES: Cálculos presente estudio

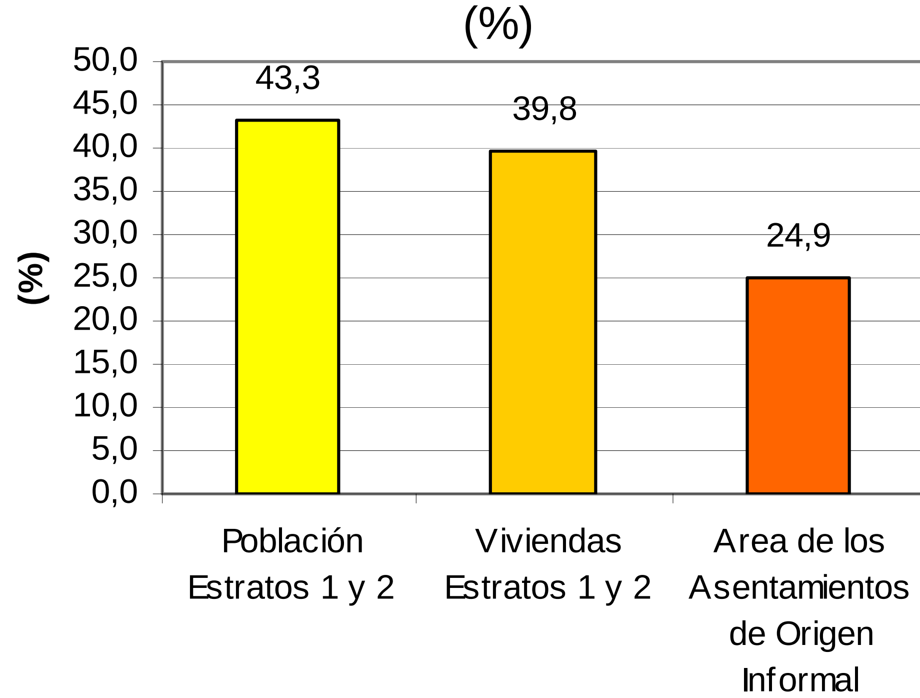
Bogotá 2000

Bogotá 2000

Población y viviendas estrato 1 y 2, y asentamientos de origen informal

		%
Población Total	**6.378.928**	100,0
Población Estratos 1 y 2	**2.760.163**	43,3
Viviendas Total	**1.138.465**	100,0
Viviendas Estratos 1 y 2	**452.684**	39,8
Area Urbana Total	**29.957**	100,0
Area de los asentamientos de origen informal	**7.468**	24,9

Fuente: Rueda, N. y D. Rueda (2005), Cálculos presente estudio.



Fuente: Rueda, N. y D. Rueda (2005), Cálculos presente estudio.

2. Costos de la formalidad y la informalidad en el mercado de suelo y vivienda

Se adelantó el diagnóstico comparativo en tres sectores identificados como: privado, solidario e informal, a partir de información primaria levantada en cada uno de los diez casos estudiados en Bogotá, Soacha y Mosquera; así como alguna información secundaria complementaria.

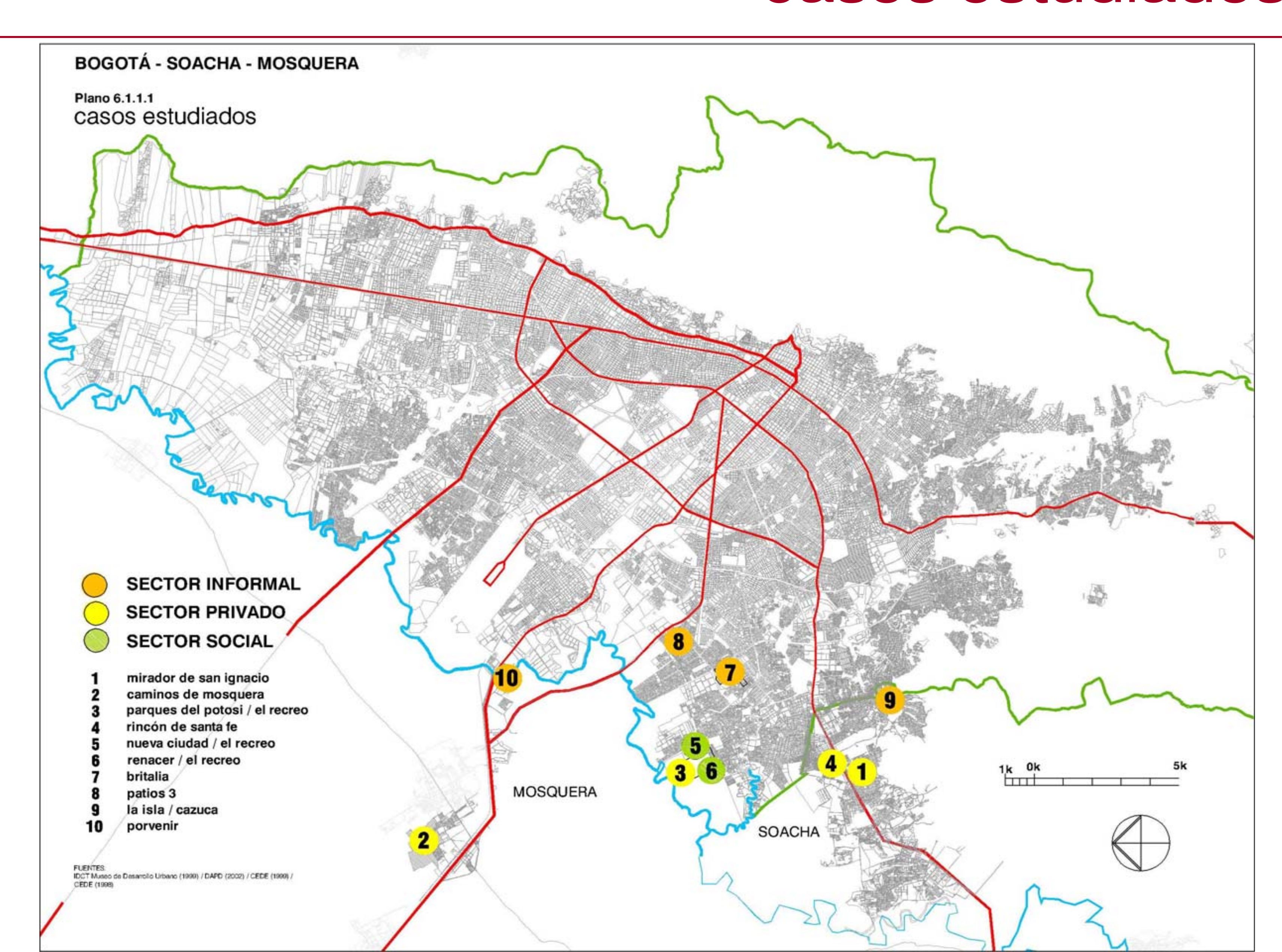
Clasificación casos estudiados

Sector	Caso	Nombre	Municipio	Características
PRIVADO	1	Mirador de San Ignacio	Soacha	VIS tipo 4 *
	2	Caminos de Mosquera	Mosquera	VIS tipo 1*
	3	Parques de Potosi	Bogotá	VIS tipo 2*- El Recreo Metroviv.
	4	Los Sauces	Soacha	Lotes con servicios
SOLIDARIO	5	Nueva Ciudad	Bogotá	OPV**Fenavip en El Recreo
	6	Renacer	Bogotá	OPV** de la CVP reubicación
INFORMAL	7	Gran Britalia	Bogotá	Consolidación avanzada
	8	Patios 3	Bogotá	Consolidación avanzada
	9	La Isla	Soacha	Consolidación precaria
	10	Porvenir Rio	Mosquera	Consolidación intermedia

* Para la vivienda formal del sector, se utilizó la clasificación propuesta en el artículo 8 del Decreto 975 del 2004 en el cual se definen 4 tipos de vivienda VIS según el valor de la misma y de su subsidio, así: tipo 1 de 0-50 smmlv, 51-70 smmlv, 71-135 smmlv.

** OPV Organización Popular de Vivienda, según se encuentra definido en el Artículo 1 del Decreto 975 de 2004.

casos estudiados



Herramientas metodológicas para el levantamiento de información primaria

		Habitantes		Promotores		En campo
	Caso estudiado	Encuestas	Discusión grupal	Entrevista	Estruc. Costos	Aspectos urbanist.
SECTOR PRIVADO						
1	Mirador de San Ignacio	x	x	J.A. Liévano	x	x
2	Caminos de Mosquera	x	x	J.A. Pardo	x	x
3	Parques de Potosí	x	x	A. Escobar	x	x
4	Los Sauces	P	P	p	P	P
SECTOR SOLIDARIO						
5	Nueva Ciudad - El Recreo	x	x	F. Cardona	x	x
6	Renacer - El Recreo	x	x	R. Ramírez	x	x
SECTOR INFORMAL						
7	Gran Britalia	x	x	* H. Molina	o	x
8	Patios 3	x	x	* A. Florián	o	x
9	El Oasis	x	x	* J.I. Gallo	o	x
10	Porvenir Río 1	X	x	* C. Escallón	o	x

x Información levantada . Vale la pena resaltar que se contó con datos de costos de 15 desarrollos, para efectuar el análisis correspondiente.
o Se diligenció una ficha resumen para este sector con datos provenientes de distintas fuentes: comunidad, administración distrital (costos de formalización), así como datos suministrados por expertos en el tema.
P Caso pendiente
* Dado que no fue posible contactar a los promotores de estos barrios se realizaron entrevistas con expertos en el tema.

contexto

- El principal insumo utilizado fueron los resultados obtenidos a través del diligenciamiento individual de encuestas a los habitantes.
- Además, se realizó trabajo de grupos con residentes de algunos de los barrios seleccionados.
- Los cuadros y gráficos que se presentan, comparan el promedio de respuestas obtenidas en las diferentes preguntas, resumidas por sectores.

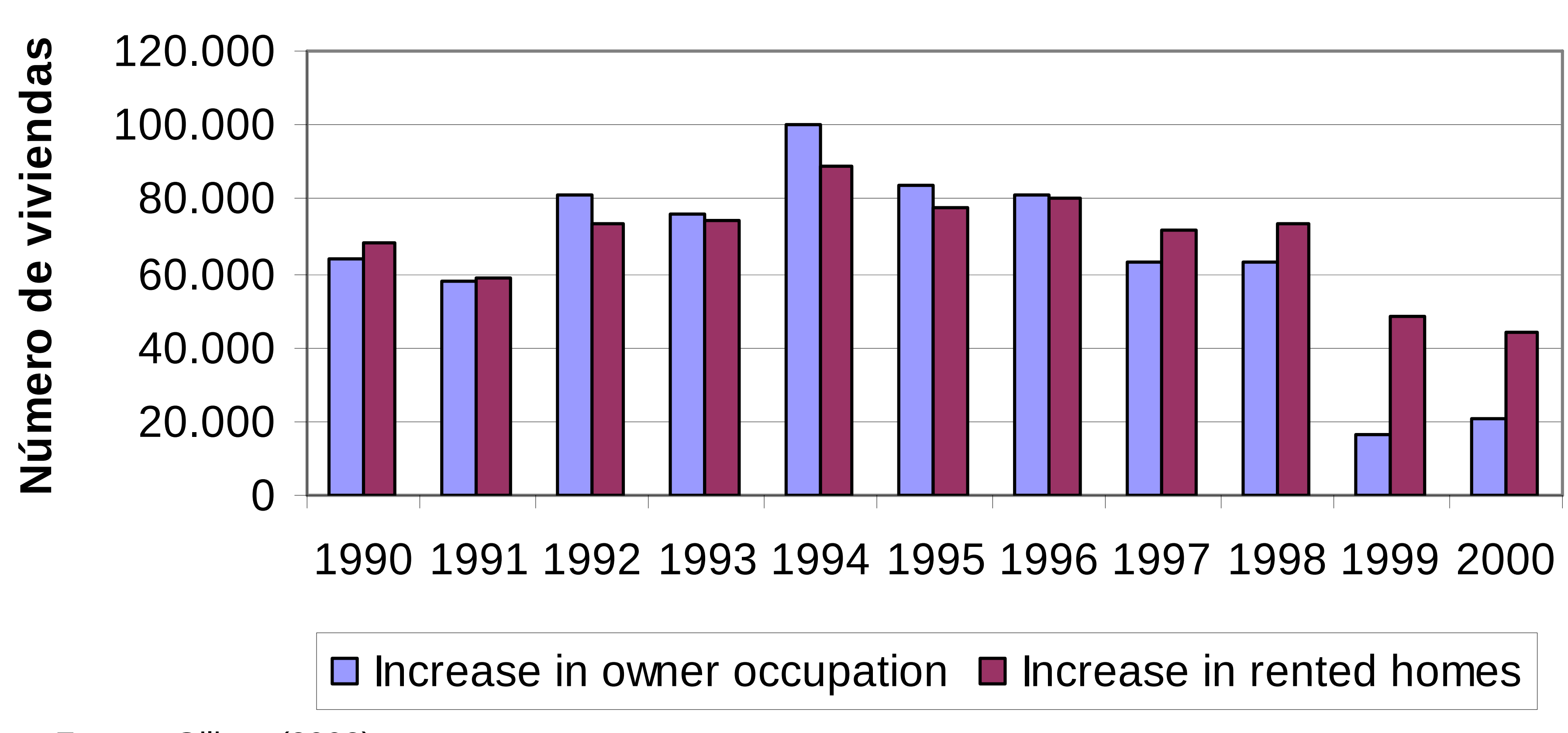
tipo de tenencia

- Los tipos de tenencia en Colombia toman muy diversas formas y cualquier política hacia el sector de vivienda debería considerar esta diversidad característica. Aunque la política habitacional estimula la propiedad, cerca del 50% de las viviendas ocupadas tienen formas de tenencia diferentes a la propiedad.

Tenencia de la vivienda en estratos 1 y 2 según encuestas de calidad de vida 1993 y 2003

	Propia % hogares	En arriendo % hogares	En usufructo % hogares
ECV 1993	53	41.8	4.8
ECV 2003	48.4	43.1	8.4
TOTAL	48.5	44.9	6.7

Aumento de la propiedad y el arriendo en ciudades colombianas 1990-2000



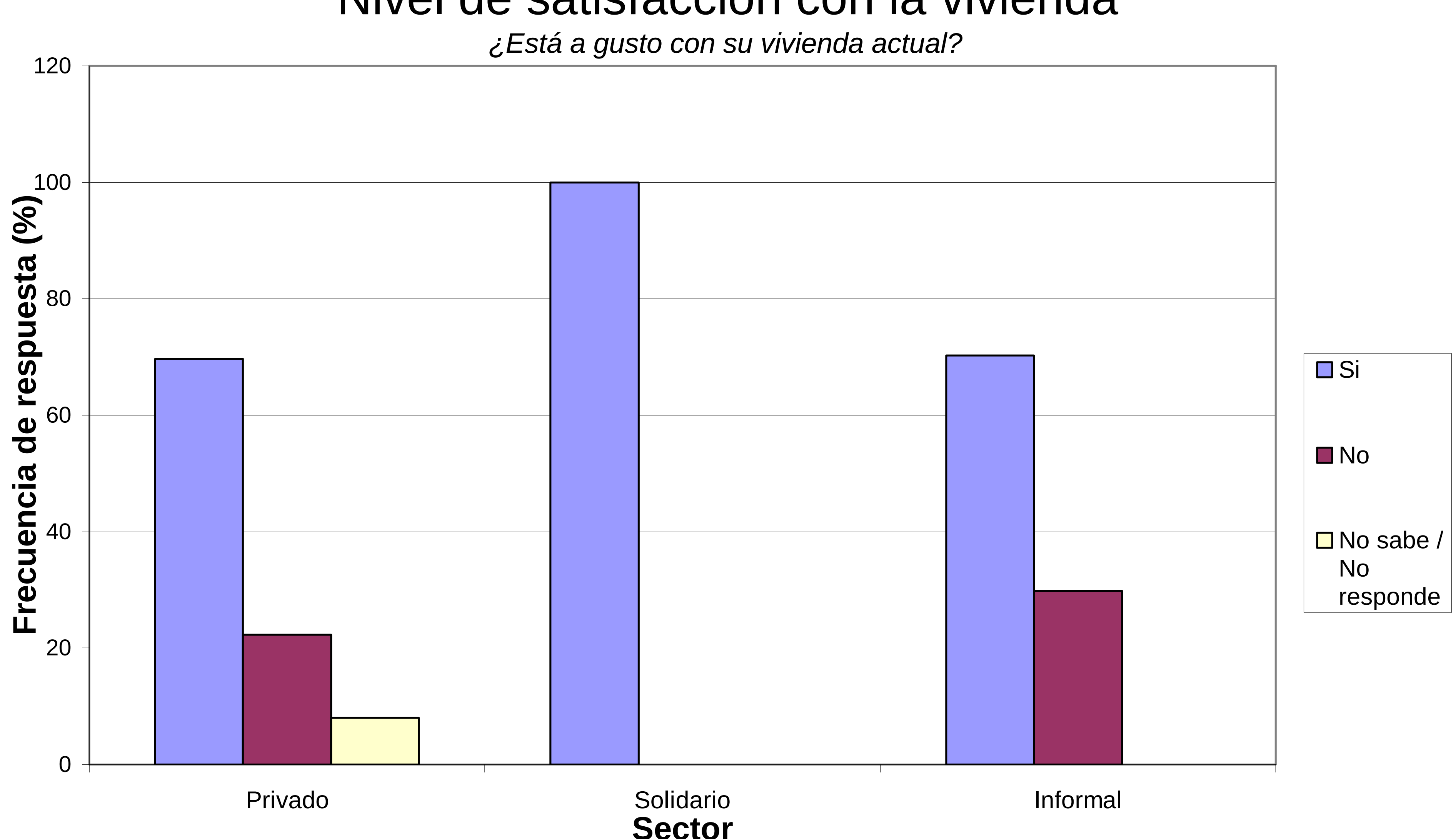
Fuente: Gilbert (2002)

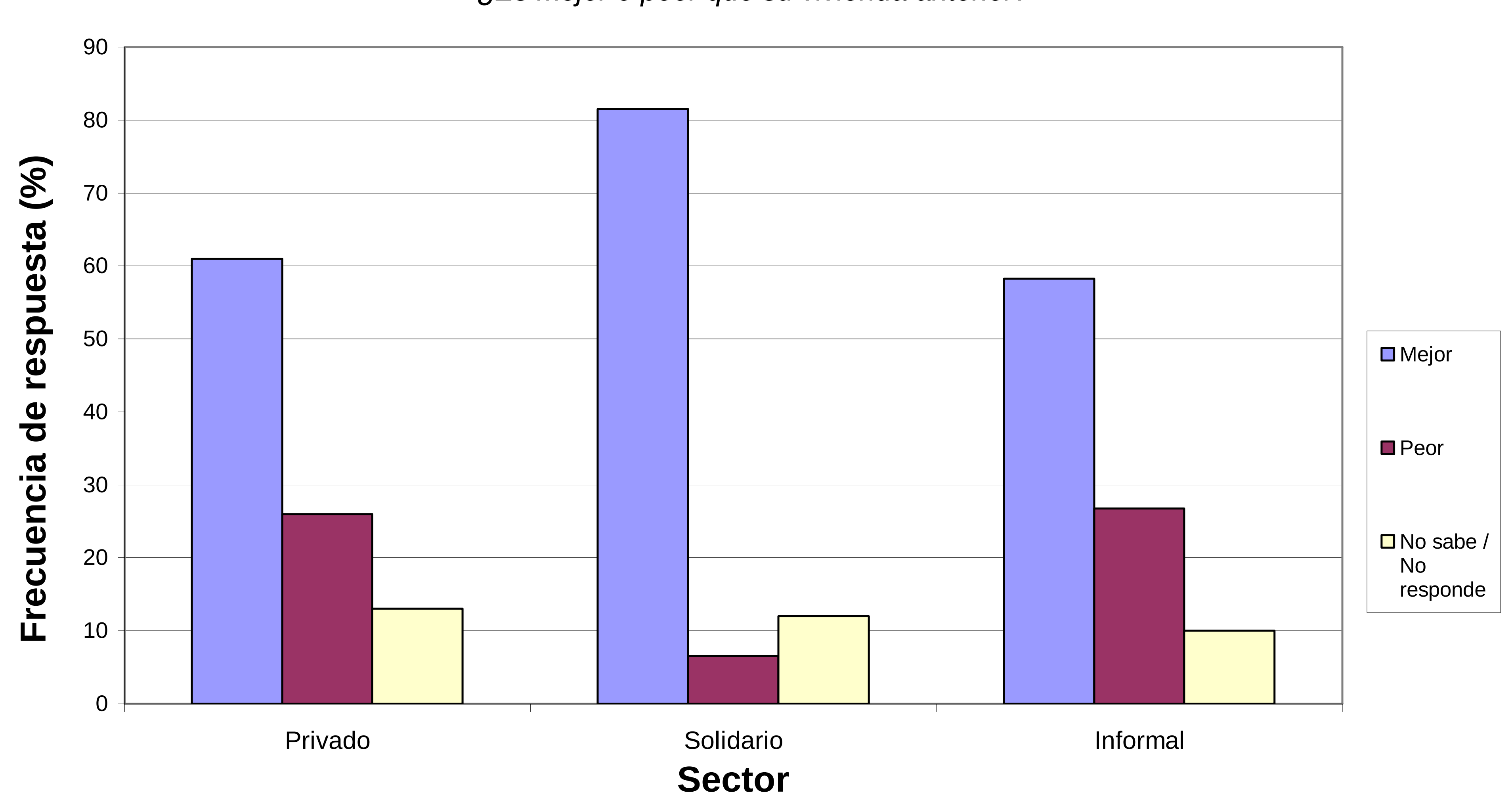
Tipos de tenencia en los casos estudiados

¿Es usted propietario o inquilino?

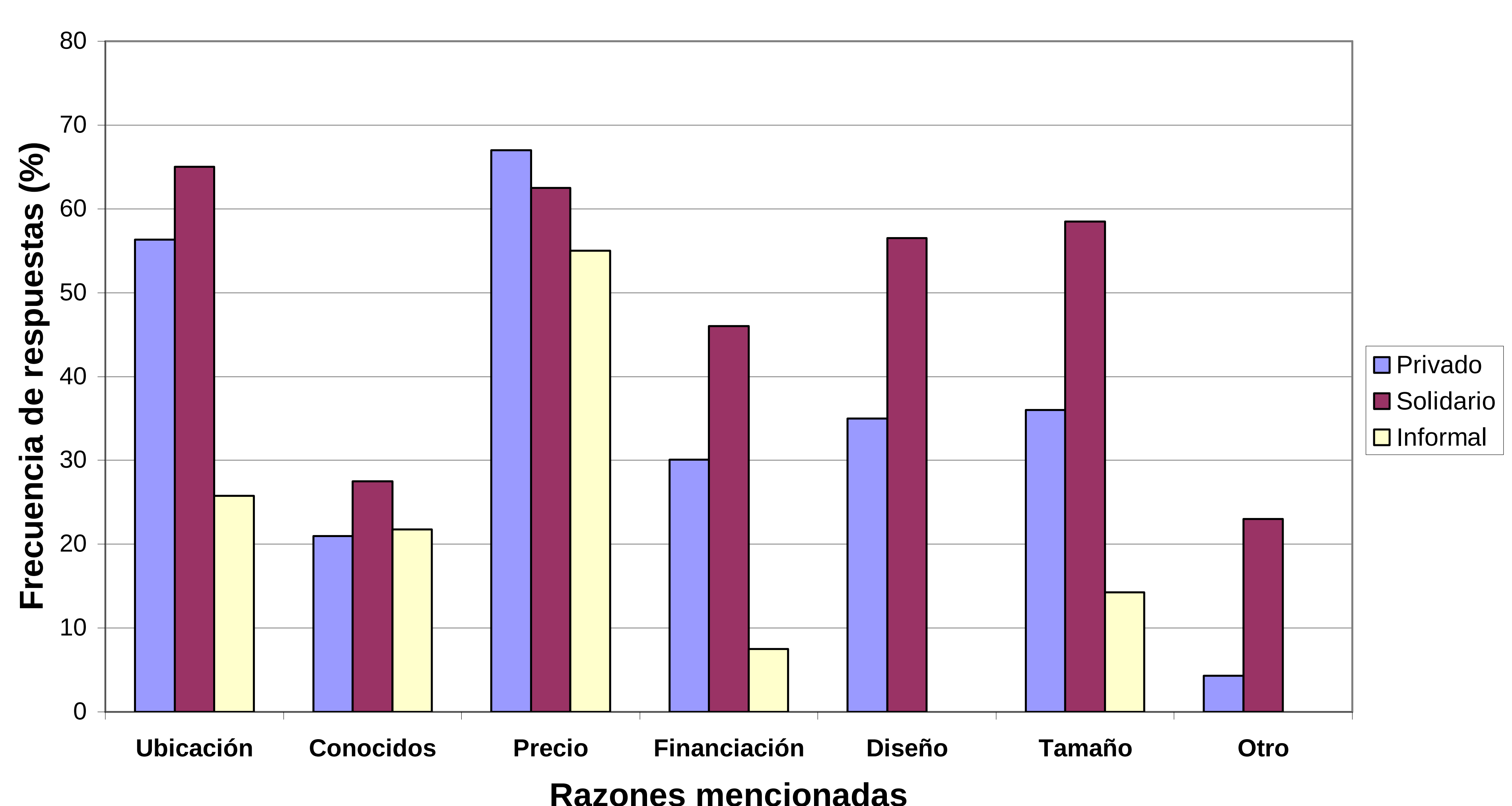
Sector	PRIVADO	SOLIDARIO	INFORMAL
	%	%	%
Inquilinos	24	17	24,75
Propietarios	76	83	75,25

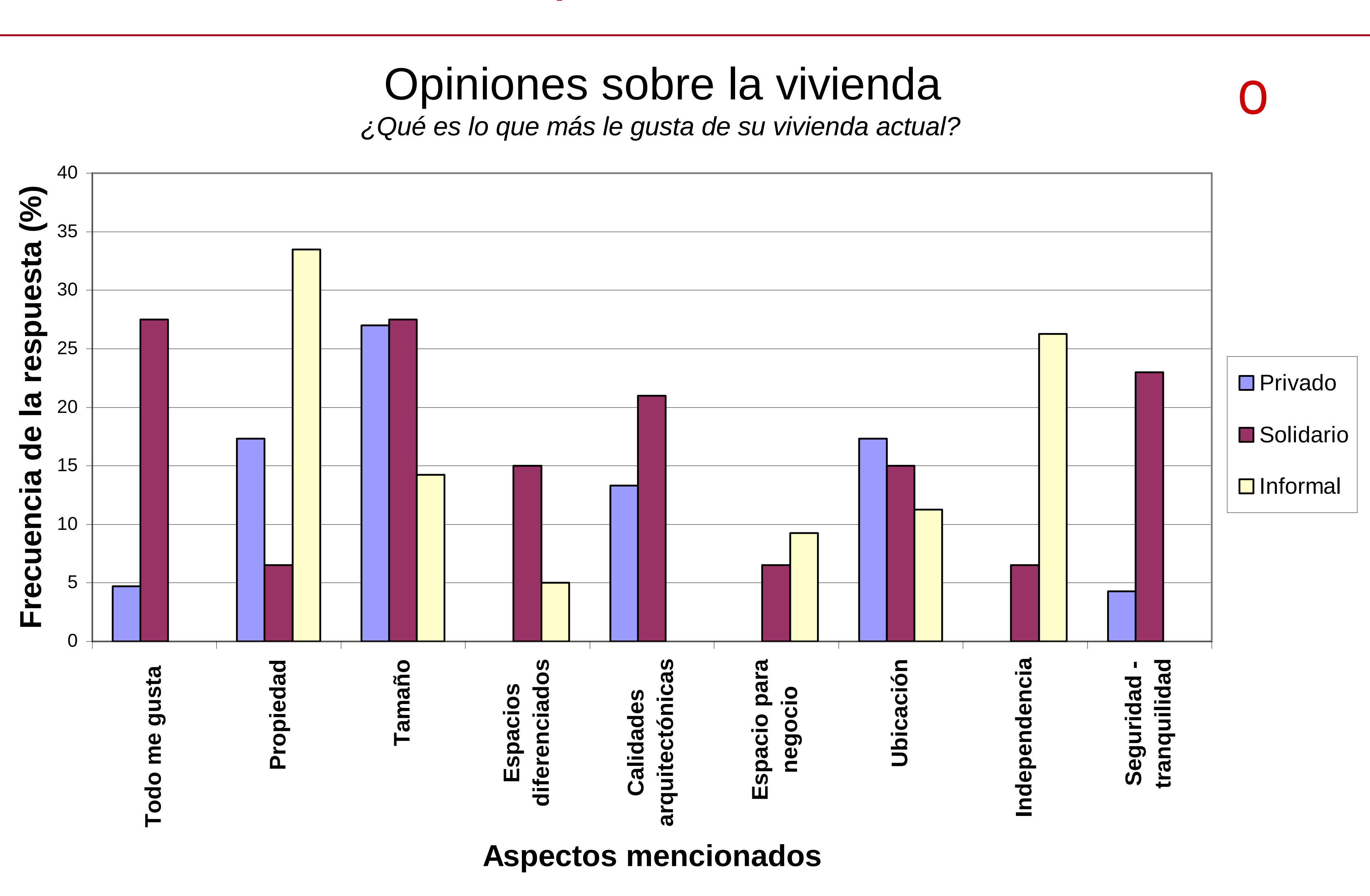
n = (61)


Nivel de satisfacción con la vivienda
¿Está a gusto con su vivienda actual?
Frecuencia de respuesta (%)
120
100
80
60
40
20
0
Privado
Solidario
Informal
Sector
Si
No
No sabe / No responde


Opiniones sobre la vivienda
¿Es mejor o peor que su vivienda anterior?
Frecuencia de respuesta (%)
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
Privado
Solidario
Informal
Sector
Mejor
Peor
No sabe / No responde

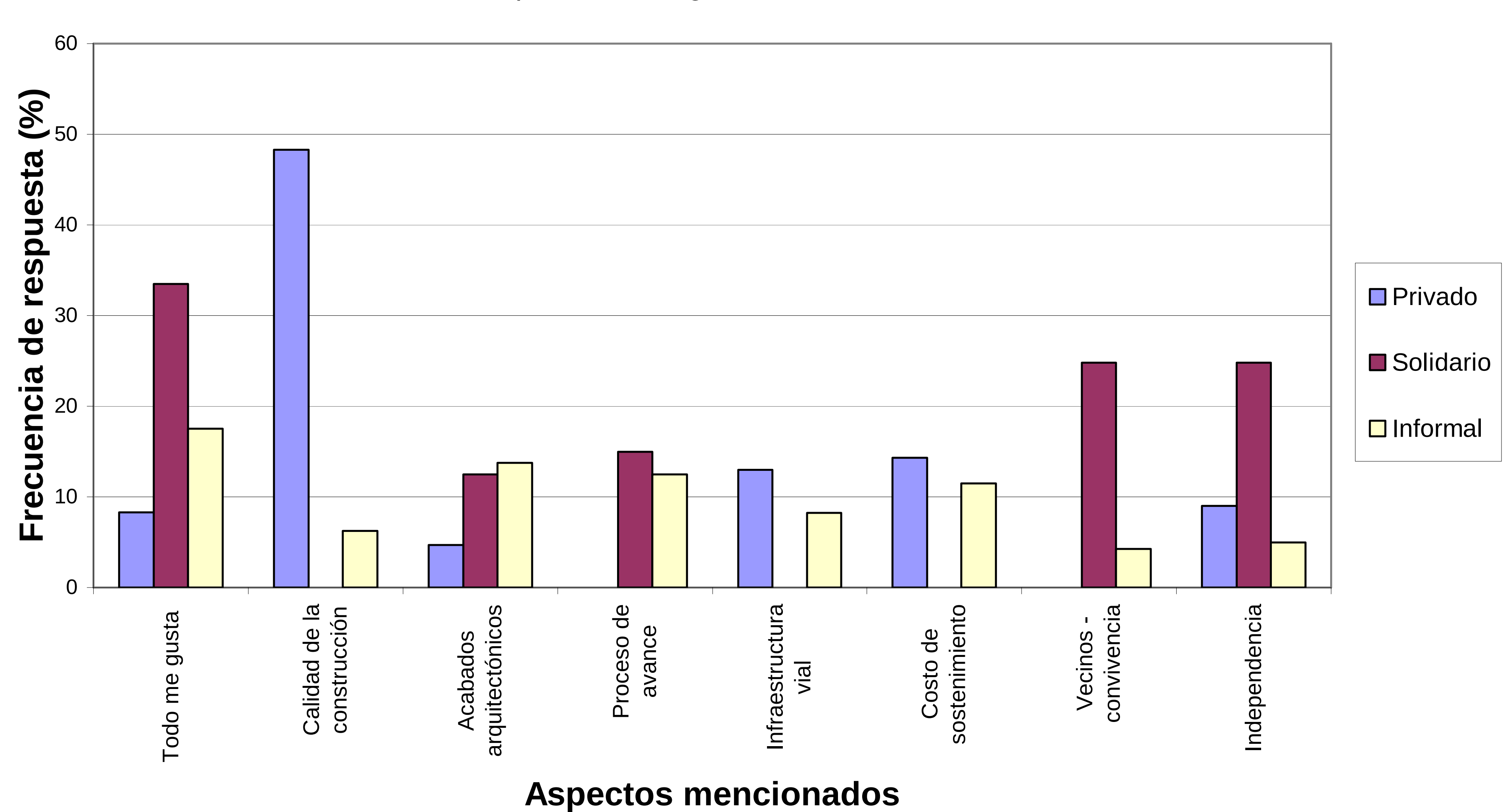
opiniones de los habitantes

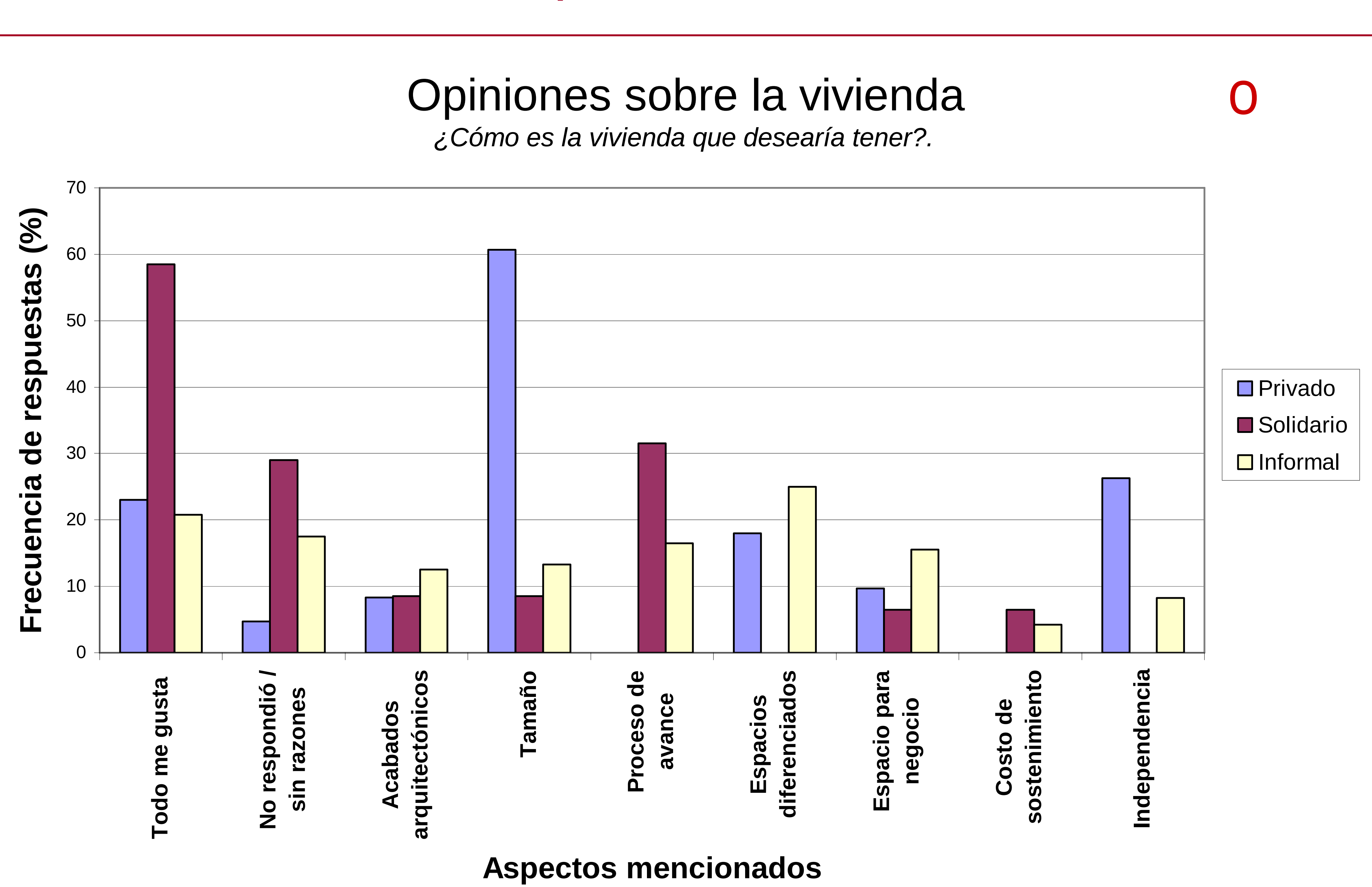




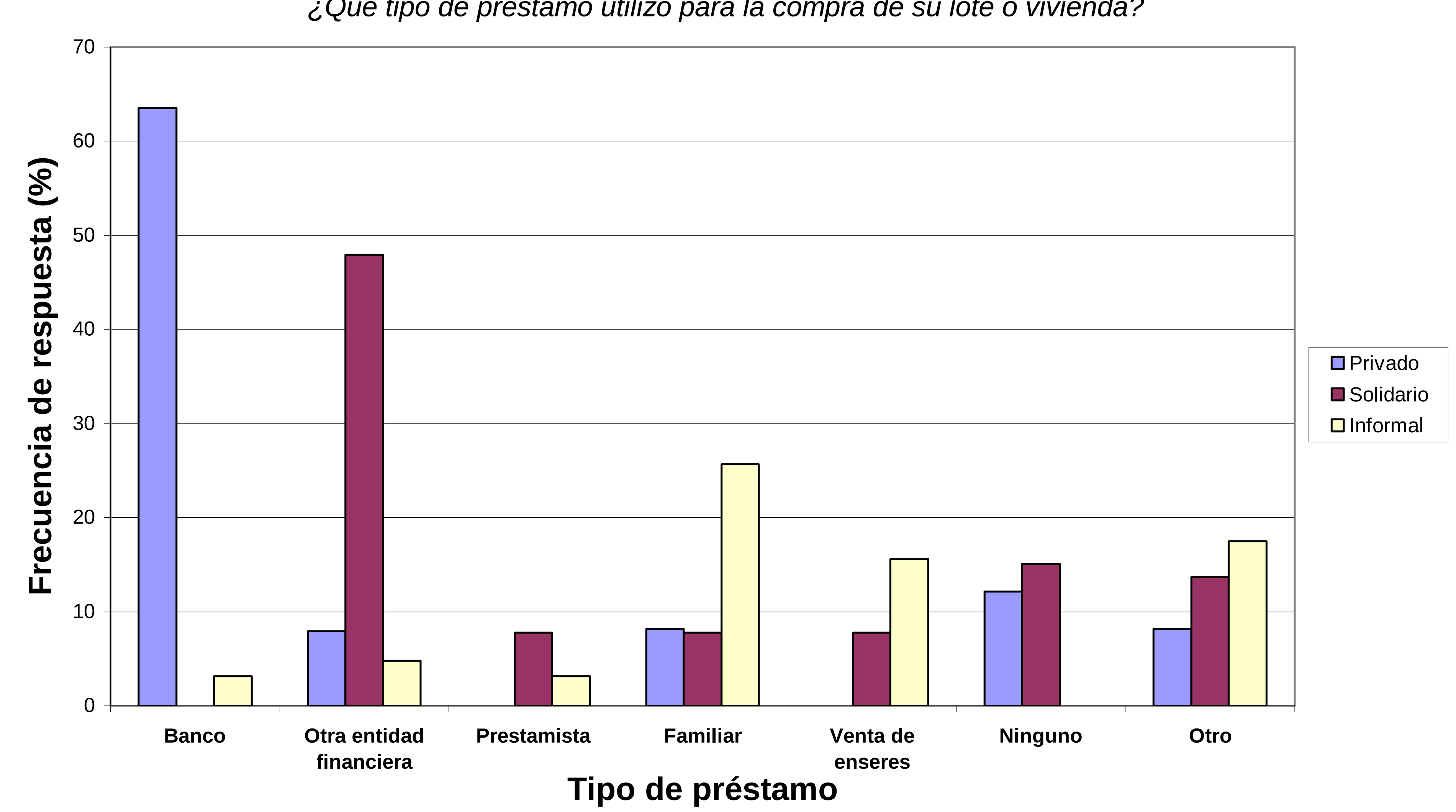
Opiniones sobre la vivienda
¿Qué es lo que más le gusta de su vivienda actual?
o
Frecuencia de la respuesta (%)
0
5
10
15
20
25
30
35
40
Todo me gusta
Propiedad
Tamaño
Espacios diferenciados
Calidades arquitectónicas
Espacio para negocio
Ubicación
Independencia
Seguridad - tranquilidad
Aspectos mencionados
Privado
Solidario
Informal

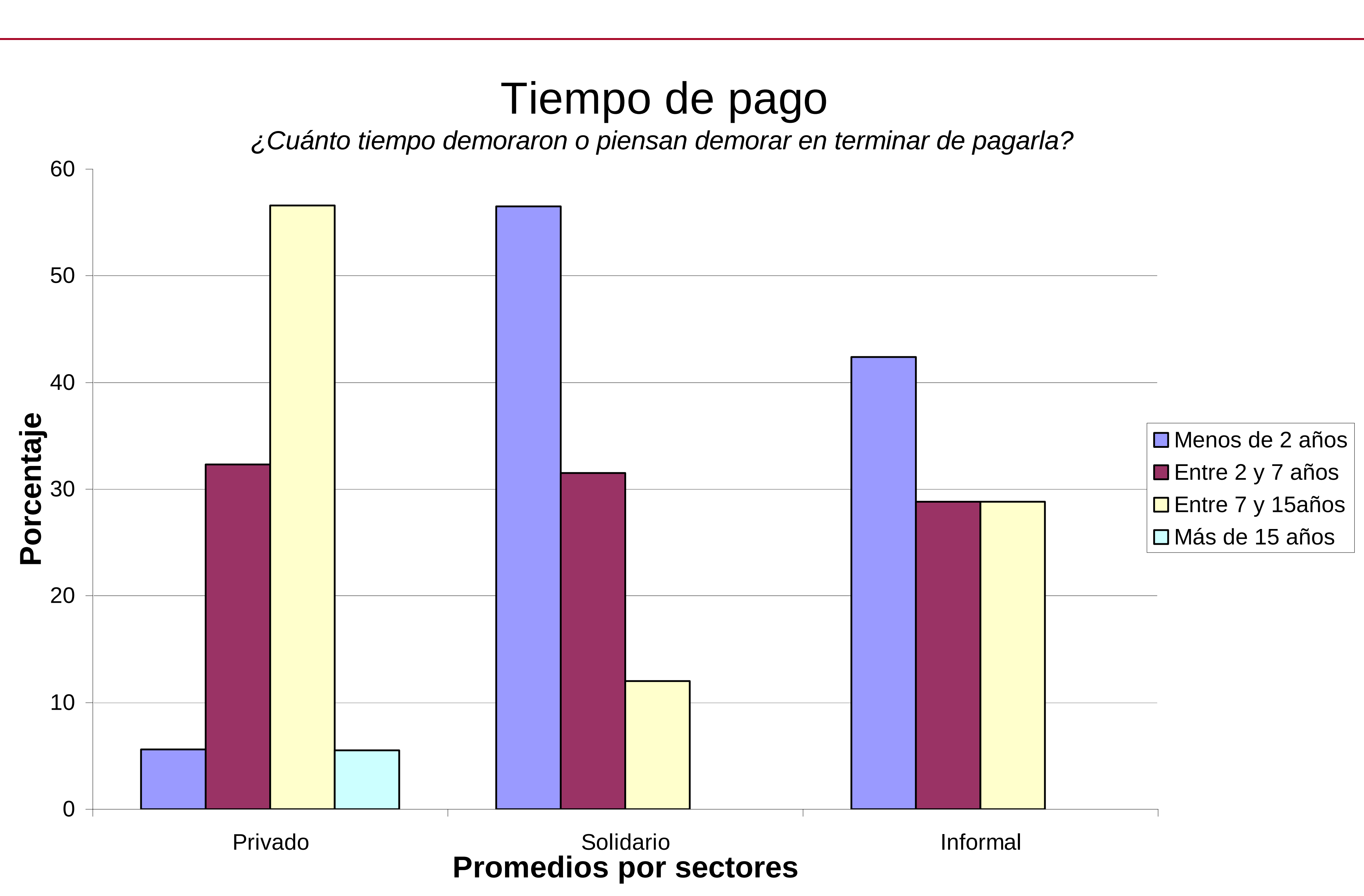
opiniones de los habitantes




Opiniones sobre la vivienda
0
¿Cómo es la vivienda que desearía tener?.
Frecuencia de respuestas (%)
0
10
20
30
40
50
60
70
Todo me gusta
No respondió / sin razones
Acabados arquitectónicos
Tamaño
Proceso de avance
Espacios diferenciados
Espacio para negocio
Costo de sostenimiento
Independencia
Aspectos mencionados
Privado
Solidario
Informal

mecanismos de financiación



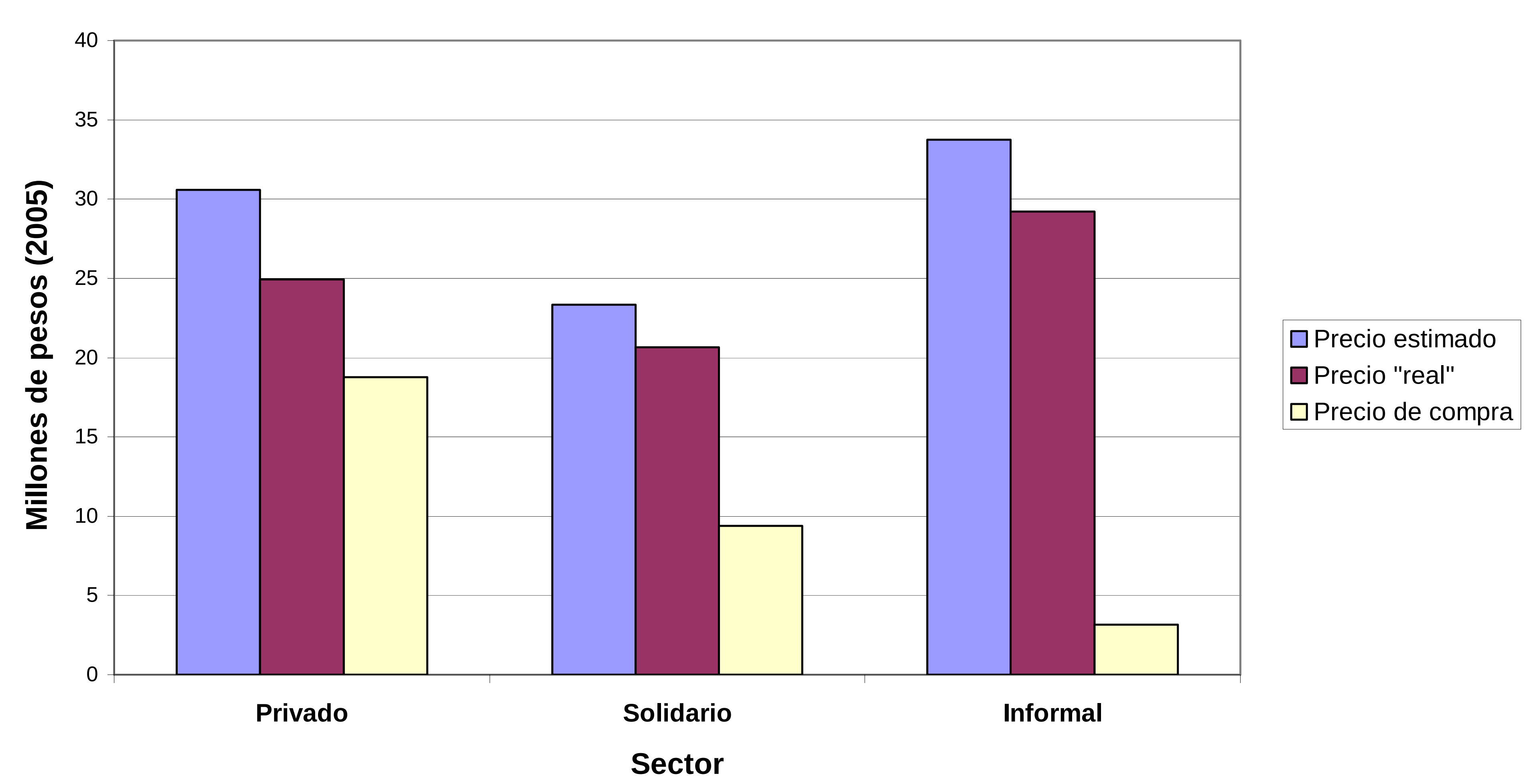

Tiempo de pago
¿Cuánto tiempo demoraron o piensan demorar en terminar de pagarla?
60
50
40
30
20
10
0
Porcentaje
Privado
Solidario
Informal
Promedios por sectores
Menos de 2 años
Entre 2 y 7 años
Entre 7 y 15años
Más de 15 años

Costo de la vivienda: precio de compra

¿Cuánto le costó su vivienda o lote y en qué año la compró?

Sector	**PRIVADO**	**SOLIDARIO**	**INFORMAL**
	$MM	$MM	$MM
Costo de la vivienda*	**18,78**	**9,40**	**3,16**

•Calculado en pesos del 2005 con ajustes basados en el IPC.
•n = (61)


Precio de compra y precio estimado de venta
¿Cuánto pagó por su vivienda?, ¿cuánto pediría si la fuera a vender ? y ¿cuánto cree que en realidad le darían?
Millones de pesos (2005)
40
35
30
25
20
15
10
5
0
Privado
Solidario
Informal
Sector
Precio estimado
Precio "real"
Precio de compra

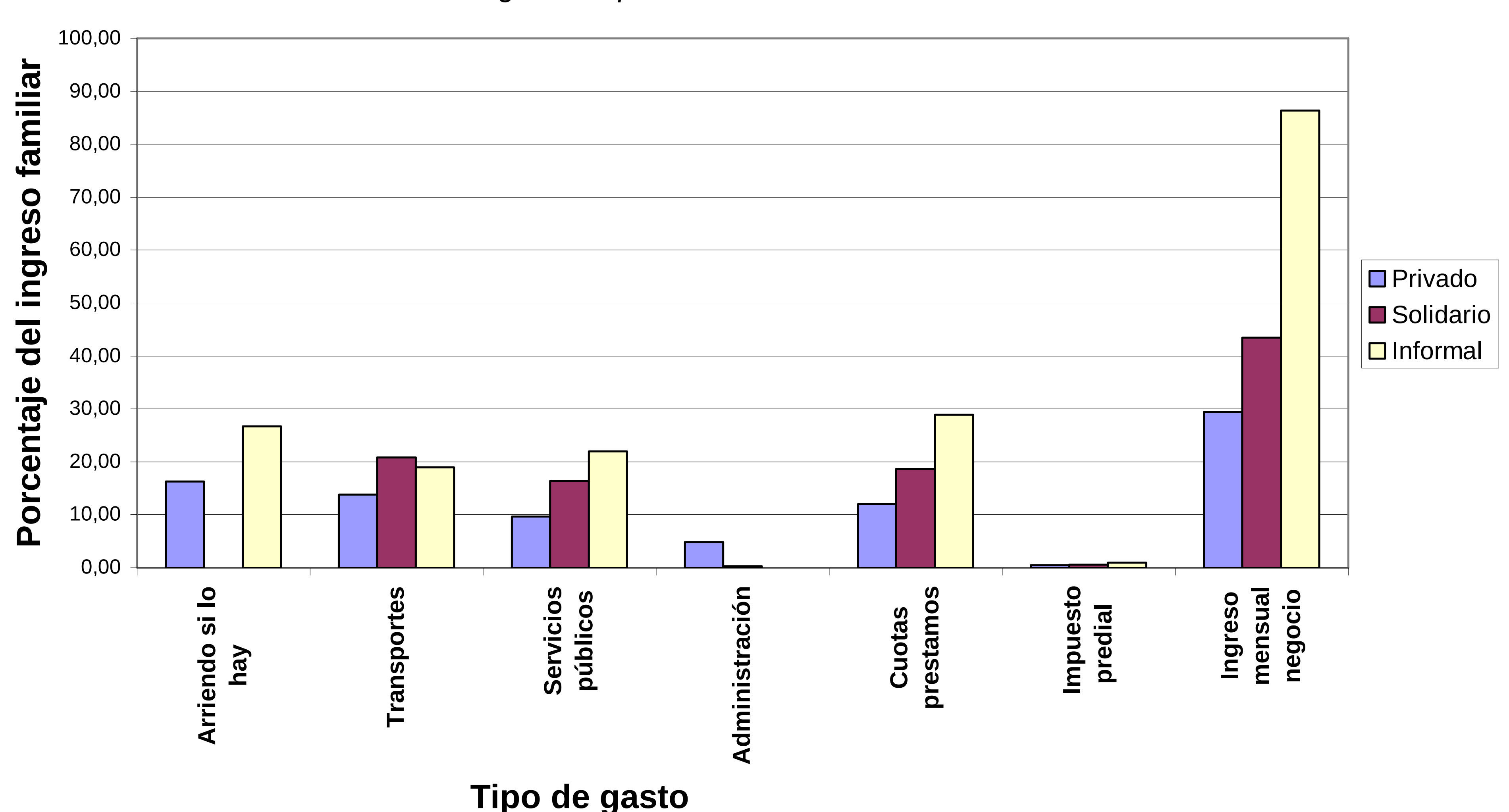
ingreso familiar mensual

Promedio de ingreso mensual familiar *¿Cuánto gana la familia mensualmente?*			
Sector	**PRIVADO**	**SOLIDARIO**	**INFORMAL**
	$ en miles	$ en miles	$ en miles
Promedio de ingreso mensual	**1’013**	**490,5**	**442,25**

costos indirectos

- Los proyectos solidarios no reportan costos de publicidad y ventas y menor incidencia de costos de escrituración y legalización que los formales.

- Como suma, los costos indirectos por vivienda son mucho más bajos en los proyectos solidarios. Esto se deriva de un proceso distinto de gestión en su desarrollo.


Gastos mensuales promedio (% del ingreso familiar)
Cuánto gasta en promedio la familia mensualmente en:
100,00
90,00
80,00
70,00
60,00
50,00
40,00
30,00
20,00
10,00
0,00
Porcentaje del ingreso familiar
Privado
Solidario
Informal
Arriendo si lo hay
Transportes
Servicios públicos
Administración
Cuotas prestamos
Impuesto predial
Ingreso mensual negocio
Tipo de gasto

Presencia de espacios productivos en la vivienda

¿La casa tiene algún espacio productivo (pieza, taller, tienda)?

Si lo tiene, ¿qué ingreso genera al mes?

	PRIVADO	**SOLIDARIO**	**INFORMAL**
	%	%	%
Negocios en vivienda (%)	**22,3**	**15**	**75**
Promedio ingreso mensual negocio ($ en miles)	**266,7**	**200**	**313**

- Es evidente el mayor formato y área de lotes en el sector informal, acompañado de un más alto índice de ocupación y una mayor área por vivienda respecto de los otros grupos.

- La posibilidad de ampliación está muy limitada en la oferta formal.

- En este sector predomina la vivienda en un solo nivel en tanto que en el sector informal son más frecuentes dos o más niveles.

Características urbanas promedio

	PRIVADO	SOLIDARIO	INFORMAL
Dimensión promedio de los lotes	**46.09 m2**	**35.50 m2**	**72.00 m2**
Índice de ocupación promedio del proyecto	**0.43**	**0.63**	**0.67***
Densidad neta promedio de viviendas / Ha	**224**	**171**	**81.40***
Área promedio de la vivienda	**49.73 m2**	**39.44 m2**	**165.00 m2 ** **

Fuentes: Informaciones de promotores, observación

* Según datos de CEDE, (2003)

** Datos de los dos casos estudiados

Posibilidad de ampliación de las viviendas

	PRIVADO	SOLIDARIO	INFORMAL
La mayoría (>50%)	**30%**	**100%**	**100%**
Algunas (>25%, <50%)			
Muy pocas (<25%)	**10%**		
Ninguna	**60%**		

Fuentes: Informaciones de promotores, observación

Promedio de niveles construidos por vivienda

	PRIVADO	SOLIDARIO	INFORMAL
Uno	**50%**		
Dos	**25%**	**66%**	**25%**
Tres o más	**25%**	**33%**	**75%**

Fuentes: Informaciones de promotores, observación

costos de terreno bruto

- Los valores para proyectos formales son mucho más altos que los registrados en las adquisiciones de suelo sin urbanizar por Metrovivienda.
- Los casos de valores más bajos ocurren en Mosquera y Suba.

costos de terreno bruto

- Los valores de adquisición de suelo urbanizado por parte de los proyectos solidarios son consistentes con la información de Metrovivienda sobre precios de venta de este tipo de área urbanizada.

- A pesar de presentar una mayor área unitaria, el lote de proyectos informales resulta sustancialmente más económico que los casos formal y solidarios por carecer de costos inmediatos de urbanismo y tener una estructura diferente de intermediación.

Costos de terreno bruto: valor relativo por m2 y por vivienda

	PRIVADO	SOLIDARIO	INFORMAL
V/r m2 bruto (precios 1998)	**$ 47.381** (a)	(En proceso)	**$3.000 - $6.000 ***
V/r m2 Area Neta Urbanizable	**$51.695** (b)	**$65.029 **** (a)	**$18.000 - $20.000 ***
V/r por unidad de vivienda	**$2.233.593** (c)	**$3.612.544 **** (a)	(En proceso)

Fuentes: Información de promotores (a) = 3 casos, (b) = 5 casos , (c) = 9 casos
* Molina, (2006)
** Lote urbanizado

Costos de urbanismo: peso relativo de los componentes

	PRIVADO		SOLIDARIO	
	$	%	$	%
Acueducto	$111.925	5.03%	$ 82.910	4.25%
Alcantarillado	$264.302	11.87%	$ 590.906	30.29%
Energía	$289.965	13.02%	$ 92.079	4.72%
Vías y andenes	$1.082.259	48.60%	$ 513.263	26.31%
Espacio público	$478.290	21.48%	$ 670.695	0,05%
Mov. tierras			$ 975	34.38%
Por vivienda en pesos de 1998	$2.226.740	100%	$1.950.828	100.00%

Fuentes: Promotores

costos directos

- El costo directo unitario de construcción de las viviendas es más bajo en el caso de proyectos formales respecto de proyectos solidarios posiblemente por efecto de la organización de los mismos y economías de escala en el caso de los formales.
- Debe advertirse que la inflación de costo en la construcción de vivienda se redujo en los últimos 15 años (U. de los Andes, 2005) de 32.36% en 1990 a 5.5% en 2004 lo que ha señalado un descenso muy importante en el costo unitario de todos los proyectos.

Costos directos de construcción

	PRIVADO	SOLIDARIO	INFORMAL
Costo directo por m2 (pesos 1998)	**$164.410**	**$222.860**	(En proceso)
Costo directo por vivienda (pesos 1998)	**$8.450.710**	**$5.671.670**	(En proceso)
Area promedio por vivienda m2	**51.40**	**25.45**	(En proceso)

Fuentes: Promotores

costos indirectos

- La composición del costo directo de proyectos solidarios sugiere una mayor incidencia de los costos de materiales y equipos en estos casos, posiblemente por razones del esquema de gestión y la escala de los proyectos respecto de los casos formales.

- La estructura de costos indirectos indica un peso determinante de los costos de administración y honorarios, tanto en los casos formales como en los solidarios.

costos indirectos

- Los proyectos solidarios no reportan costos de publicidad y ventas y menor incidencia de costos de escrituración y legalización que los formales.

- Como suma, los costos indirectos por vivienda son mucho más bajos en los proyectos solidarios. Esto se deriva de un proceso distinto de gestión en su desarrollo.

Comparación costos indirectos – porcentaje y miles de pesos de 1998

	PRIVADO		SOLIDARIO		INFORMAL
	Valor	%	Valor	%	
Impuestos	$ 406	**10.61%**	80.50	**14.11%**	(En proceso)
Licencias y con S.P.	$ 145	**3.79%**	n.d.	**n.d**	(En proceso)
Adm., hon. y diseños	$ 1.671	**43.67%**	291.50	**51.10%**	(En proceso)
Publicidad y ventas	$ 532	**13.90%**	n.d.	**n.d.**	(En proceso)
Financieros y Fiducia	$ 1.072	**28.03%**	198.50	**34.79%**	(En proceso)
Subtotal costo indirecto	$ 3.826	**100,00%**	570.50	**100.00%**	(En proceso)
Escrituración y legalización	$ 351	(5 casos)	$ 49	(2 casos)	(En proceso)
Utilidad	$ 1.039	(5 casos)	n.d.	n.d.	

Fuentes: Promotores

peso relativo de los componentes

	PRIVADO		**SOLIDARIO**	
	Valor	%	Valor	%
Lote	$ 2.213	**12.98%**	$ 3.613	**24.39%**
Urbanismo	$ 2.132	**12.50%**	$ 650	**4.39%**
Sub-total lote Urbanizado	$ 4.345	**25.48%**	$ 4.263	**28.78%**
Directos construcción vivienda	$ 8.083	**47.41%**	$ 5.672	**38.29%**
Indirectos (sin transacción)	$ 4.271	**25.05%**	$ 567	**3.83%**
Transacción	$ 351	**2.06%**	$ 50	**0,32%**
Total	$ 17.050	**100.00%**	$ 10.552	**100.00%**

Fuentes: Promotores

Valores por vivienda en miles de pesos de 1998

total costos de mejoramiento integral de barrios

El sobrecosto estimado por vivienda se descompone en:

- Infraestructura de acueducto y alcantarillado (EAAB) 12.06%
- Obras para construcción de vías y pavimentos (IDU) 18.65%
- Obras de mitigación de riesgo (DPAE) 3.04 %
- Estimativo del costo por emergencia (DEAE; FOPAE) 6.54%
- Programa de titulación (CVP) 3.07%
- Plan de reubicación por alto riesgo (CVP, FOPAE) 56.28%

resumen costos por vivienda

a) Desmarginalización		
Infraestructura acueducto y alcantarillado (EAAB)	$3.187.496	
Obras de Mitigación de Riesgo (DPAE)	$887.990	
Obras construcción y pavimentación vías (IDU)	$4.932.221	
Estimativo costo atención de emergencia (DEPAE, FOPAE)	$1.730.948	
Total		**$ 10.738.655**
b) Programa de Titulación (CVP)		**$ 814.534**
c) Plan de Reasentamiento (CVP, FOPAE)		**$ 14.871.930**
Total costos por desmarginalización y reubicación		**$ 26.425.120**

Fuente: Datos EAAB, DPAE, IDU, Y CVP. Cálculos CEDE, (2003), pg 23.
*Pesos corrientes del 2005

3. Lineamientos para una política

Subsidios a la demanda

- Dirigir los subsidios a los estratos 1 y 2 debe considerar las dificultades que surgen cuando la mayor parte de la demanda pertenece al sector informal de la economía, lo cual le obstaculiza el acceso al crédito de largo plazo.
- La oferta de viviendas terminadas y el monto reducido del subsidio hacen necesario el crédito, lo que, según lo anterior, imposibilita el otorgamiento del subsidio estatal.

lineamientos para una política

- Si se quiere llegar a los grupos de ingresos bajos, la oferta de vivienda social debe diversificarse, tanto en las características del producto como en los esquemas de financiación.
- Debe estudiarse, técnica y financieramente, el desarrollo progresivo como opción para llegar a los estratos bajos. Para los constructores formales, puede ser una valiosa oportunidad para desarrollar sistemas de prefabricación.

Vivienda en arrendamiento

- Representa una modalidad de tenencia muy utilizada en los estratos 1 y 2, particularmente en los barrios de origen informal.
- Cumple la doble función de aumentar el ingreso del propietario, y de ofrecer una opción residencial a familias que no tienen los recursos o el interés en adquirir una vivienda.

- En 1997, en 4 barrios de origen informal de Bogotá se encontró lo siguiente:

Barrio	Viviendas con inquilinos (%)	# de inquilinos por vivienda (promedio)
Atenas	62.4	2.2
Britalia	68.9	2.3
Casablanca	68.4	1.4
Olarte	68.4	1.6

Fuente: Gilbert, 1999.

Estrategias locales de promoción

- Las actuaciones de Metrovivienda y las OPV son importantes, pero no constituyen una política y su impacto en la demanda es reducido.
- Estas experiencias deben ser aprovechadas, además de movilizar recursos locales hacia la construcción de VIS y aumentar los aportes nacionales para ampliar la cobertura de estas acciones.

lineamientos para una política

- En la distribución de los recursos debe propenderse por alcanzar un equilibrio entre vivienda nueva, mejoramiento de las unidades existentes y mejoramiento barrial.

lineamientos para una política

Acceso al suelo

- Las ineficiencias e inequidades del mercado del suelo urbano hacen necesaria la intervención del Estado para facilitar la actuación del sector privado en la provisión de vivienda.
- La Ley 388-97 provee instrumentos que pueden sustituir los bancos de tierra tradicionales.
- El Estado (i.e. Metrovivienda) puede adelantar la gestión de suelo requerida sin tener que destinar recursos cuantiosos a la compra de tierra.

Renovación urbana

- En Bogotá, es evidente el agotamiento de los suelos de expansión. La renovación urbana puede generar una oferta de vivienda importante.
- Sin embargo, los precios de la tierra y los costos de esta modalidad de intervención, no hacen viable la oferta de viviendas para los estratos 1 y 2, a menos que se destinen mayores recursos para subsidiar las operaciones.

Expansión urbana

- Las tendencias actuales de urbanización no planificada en los municipios vecinos de Bogotá pueden significar un caos en la ocupación del territorio, con impactos negativos en el medio ambiente, en la eficiencia de las actividades industriales y agropecuarias e, inevitablemente, en la calidad de vida de los habitantes.

lineamientos para una política

- La expansión de Bogotá tiene efectos en los municipios vecinos.
- La localización periférica de colegios y otras instituciones públicas y privadas, estimula la expansión innecesaria y costosa de la ciudad.
- Este es un tema que merece reflexión y análisis, y debe ser abordado en el contexto metropolitano.

Gobierno metropolitano

- A pesar de la existencia funcional de un área metropolitana conformada por Bogotá y 17 municipios de la Sabana, su inexistencia jurídica ha imposibilitado la planificación concertada del desarrollo territorial.
- Aunque la figura del área metropolitana no parece la más adecuada en el momento actual, es prioritario encontrar el marco legal que, en primera instancia, permita concertar y conducir racionalmente el desarrollo de la ciudad-región.

lineamientos para una política

- La integración de la planeación, la provisión de servicios públicos y la política de movilidad y transporte en el ámbito regional, es tarea prioritaria.

- El desarrollo concertado de Bogotá y los municipios de la Sabana debe contrarrestar la tendencia a la fragmentación actual del territorio, como resultado de su ocupación espontánea y desordenada con instalaciones de industria, vivienda y servicios.

lineamientos para una política

- La Mesa de Planificación Regional Bogotá-Cundinamarca se ha convertido en una instancia de concertación política y técnica que debe fortalecerse.

- Puede jugar un papel importante para llegar a acuerdos y convenios entre los municipios y el distrito, en torno a proyectos de interés común para el desarrollo regional.

4. Macroproyectos y calidad de la vivienda social

calidad de la vivienda social

- La producción de vivienda social que ofrezca las condiciones necesarias de calidad no es solamente un problema de arquitectura, diseño urbano y análisis financiero.

- Estos son componentes fundamentales, pero se requiere cumplir previamente con las siguientes condiciones principales:

calidad de la vivienda social

- Gestión de suelo, con intervención del Estado, con miras a viabilizar la actuación de los promotores privados.

- Conocimiento real de la demanda, en especial de las condiciones socioeconómicas del sector informal.

calidad de la vivienda social

- Cuando el sector informal constituye la demanda mayoritaria, es esencial conocer:

  - Las condiciones económicas y financieras de las familias.
  - El significado de la vivienda y el papel que desempeña en su mejoramiento social y económico.
  - Las necesidades de espacio habitable de las familias en función de lo anterior.

calidad de la vivienda social

- En la última década, los conjuntos de vivienda social promovidos y construidos por firmas privadas, presentan en muchos casos pobres condiciones de calidad en el hábitat resultante.

- Además, las dimensiones de los lotes unifamiliares, la distribución de los espacios habitables, la provisión de espacios comunales y las limitaciones al crecimiento de la vivienda, reflejan el poco conocimiento de las características, expectativas y necesidades de la demanda.

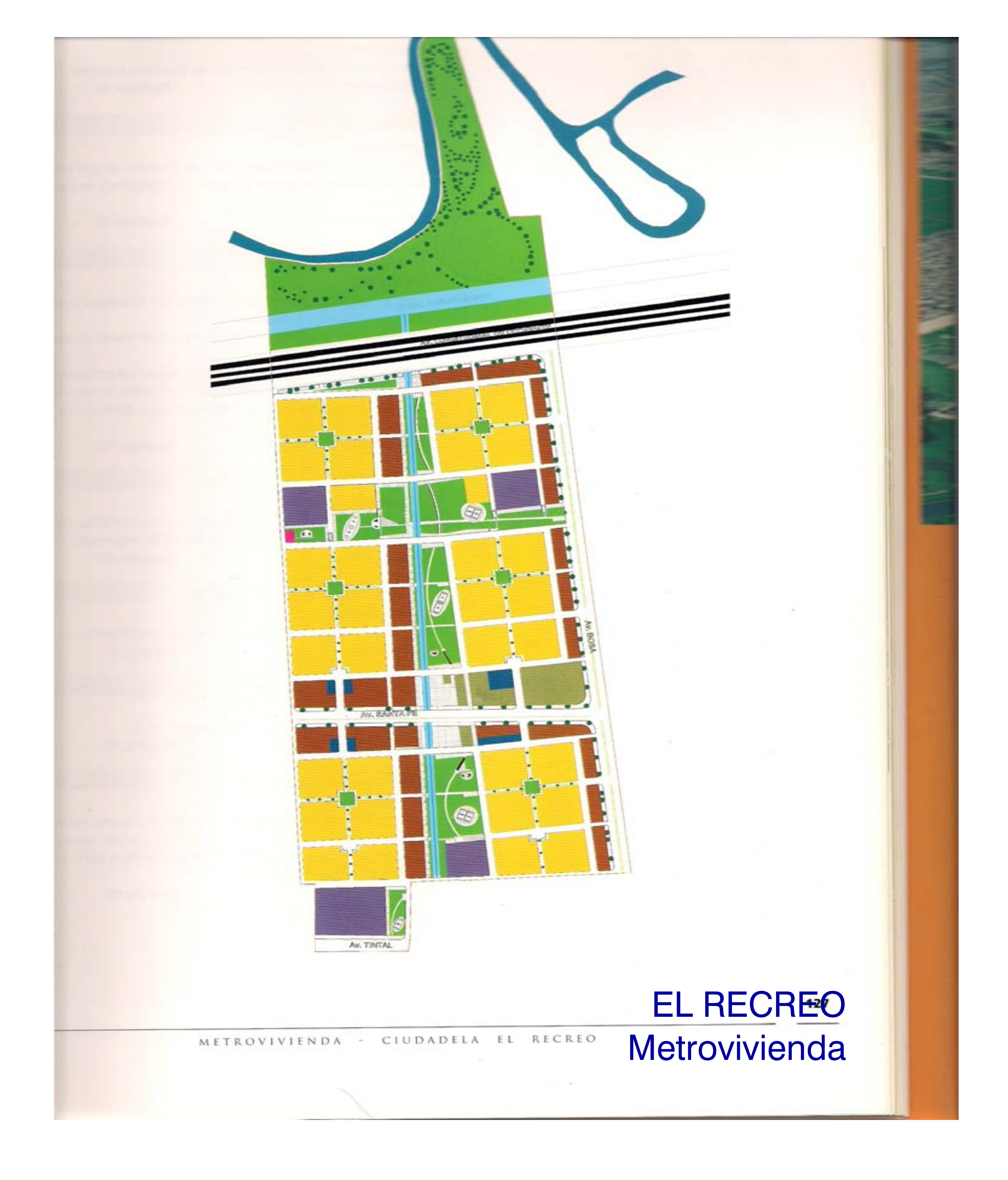
macroproyectos y calidad del hábitat

- Los Macroproyectos Urbanos, establecidos en la Ley 388-89, pueden contribuir al logro de las condiciones necesarias de calidad en los conjuntos de vivienda social, al incluir los siguientes componentes, entre otros:

- Gestión de suelo, en extensiones mayores, con participación del Estado.

- Diseño urbano integral de áreas de mayor extensión.

- Captación de plusvalías y distribución de cargas y beneficios, que podrán beneficiar a los conjuntos de vivienda social.

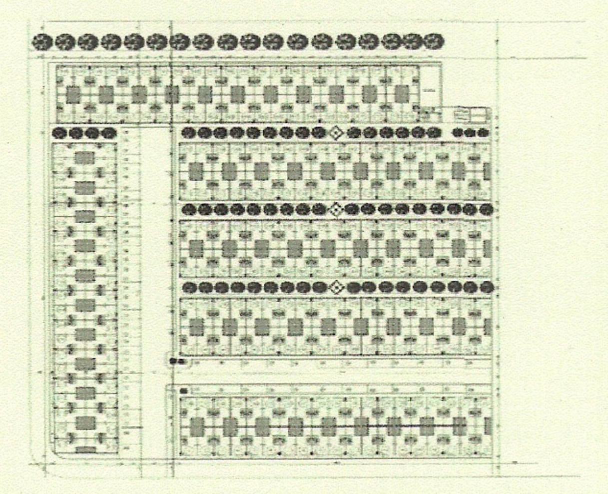

Av. BOSA
Av. SANTA FE
Av. TINTAL
METROVIVIENDA - CIUDADELA EL RECREO
EL RECREO
Metrovivienda



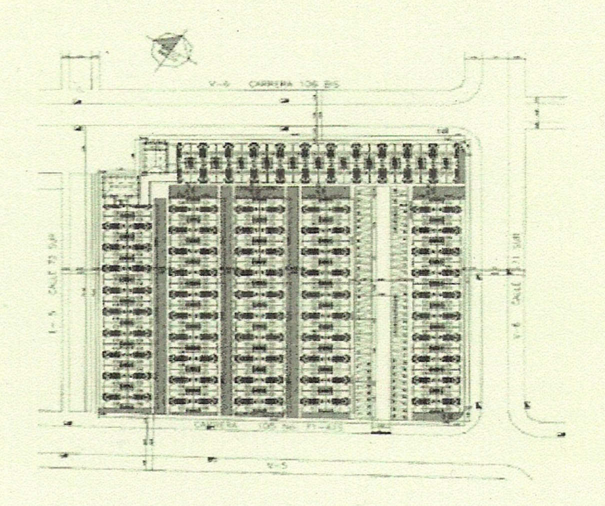
EL RECREO
Metrovivienda



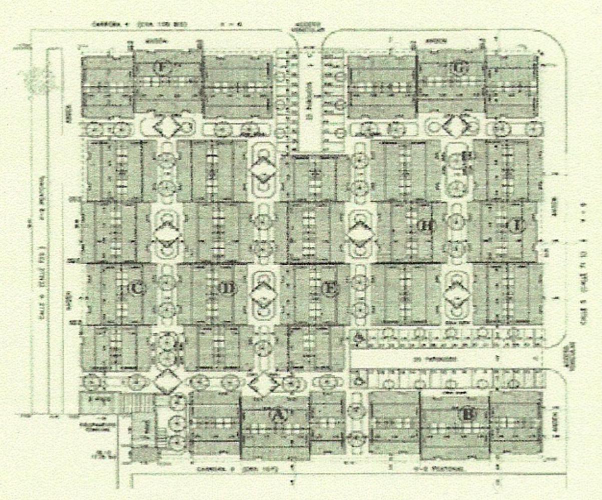
EL RECREO
Metrovivienda



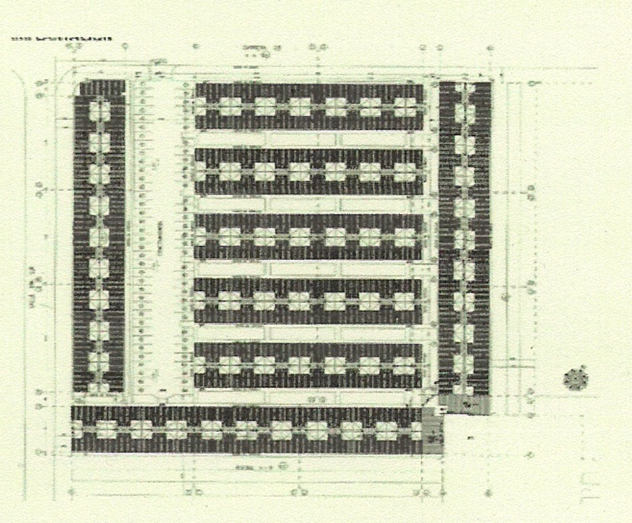
Conjunto Alameda Santa Mónica plano de Implantación.



Conjunto Los Cerezos del Recreo plano de Implantación.



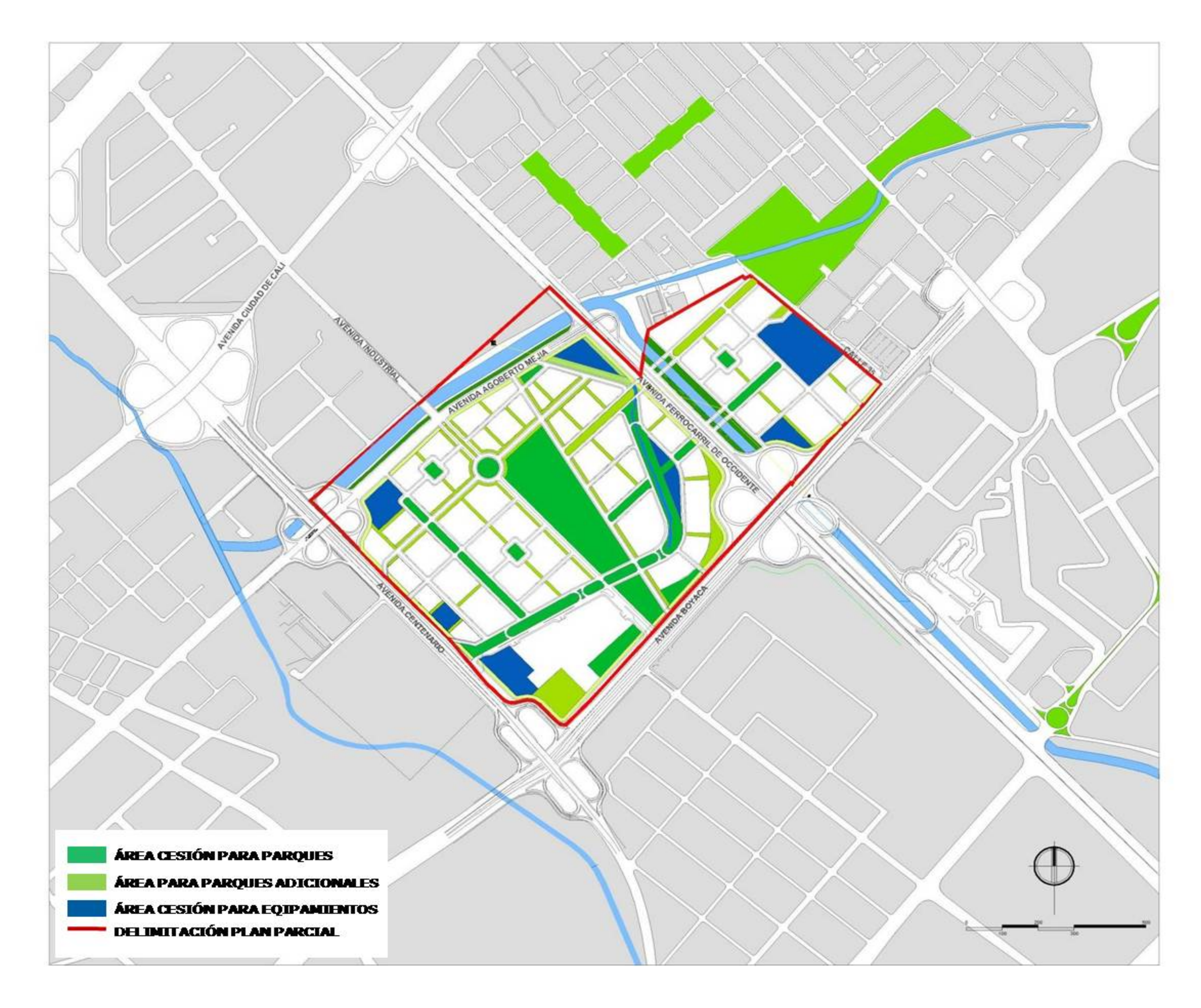
Conjunto Compartir el Recreo, plano de Implantación.



Conjunto El Recreo de los Ángeles, plano de Implantación.



Macroproyecto La Felicidad – Bogotá D.C.



Macroproyecto La Felicidad - Bogotá D.C.
Diseño Urbano: MARIO NORIEGA & ASOCIADOS